

2. Demografia - silnie ogranicz. w sprawie nowych lokali -
kioski umiarkowanych. 428(0833)(438)

RM 318

Instrukcja szczegółowa PKPG w sprawie zasad sporządzania Rocznych Planów Inwestycyjnych w zakresie budownictwa - Nr. 93 BM w rozdziale "Wskaźniki dla planowania nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego" i Tymczasowe Normatywy Urbanistyczne obowiązujące na zasadzie zarządzenie Ministra Budownictwa Miast i Osiedli z dnia VI.51 r. określają normy powierzchni mieszkaniowej brutto i normy kubatury budynków mieszkaniowych przypadające na jednego mieszkańca. Według tych zarządzeń normy te wynoszą dla okresu obecnego $15,5 \text{ m}^2$ powierzchni mieszkaniowej brutto i $57,5 \text{ m}^3$ kubatury, a dla perspektywy 20 m^2 powierzchni i $73,5 \text{ m}^3$ kubatury.

Jako podstawa projektowania budynków mieszkalnych służy Standard Mieszkaniowy /projekt/. Załady przyjęte w tym standardzie doprowadzają w wielu wypadkach do przekraczania w projektach budynków mieszkalnych obowiązujących na podstawie Instrukcji 93 BM i TNU wskaźników.

Standard Mieszkaniowy dzieli mieszkania na kategorie /O, I, IIA, B III, IV, V, A, B, dla zabudowy miejskiej i wielkomiejskiej i IV dla zabudowy niskiej/ w zależności od wielkości powierzchni użytkowej mieszkania.

Zasiedlenie mieszkań oparte jest na zasadzie, że ilość mieszkańców w danej kategorii mieszkania równa jest numerowi kategorii plus jeden obecnie, a w perspektywie będzie się równał numerowi kategorii.

Wielkość powierzchni w poszczególnych kategoriach mieszkań jest tak ułożona, że przy zastosowanym sposobie zasiedlania w każdej kategorii mieszkania wypada inna norma powierzchni użytkowej /a tym samym i powierzchni mieszkaniowej brutto na 1-go mieszkańca/ przyjmując zasadę, że przy obecnym stanie techniki budowlanej stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni mieszkaniowej brutto wynosi 71%. Przekroczenia obowiązującej normy podanej w Instrukcji 93 BM i w TNU wykazują w większym stopniu mieszkania małe t.j. O, I i II kategorii. Występowanie zaś przekroczeń uzależnione jest od tego jaka została przyjęta wielkość powierzchni użytkowej w odpowiednich kategoriach mieszkań, ponieważ Standard Mieszkaniowy nie określa jednoznacznie powierzchni użytkowej dla każdej kategorii mieszkania a dopuszczalne dość znaczne wahania dochodzące do 12%.

Wobec powyższego przy stosowaniu się do zasad zawartych w Standardzie mieszkaniowym dla określenia jednoznacznego wielkości

powierzchni mieszkaniowej brutto przypadającej na jednego mieszkańca należy ustalić strukturę mieszkaniową i wielkość powierzchni użytkowej dla każdej kategorii mieszkania.

Różnica w wielkości tej powierzchni na jednego mieszkańca przy stosowaniu małych mieszkań i górnej granicy Standardu mieszkaniowego i dużych mieszkań i dolnej granicy Standardu mieszkaniowego zamyka się w granicach od 29,5 do 9,85 m².

Obowiązujące na podstawie Instrukcji PKPG BM i TNU wskaźniki powierzchni mieszkaniowej brutto wynoszące obecnie 15,5 m² na mieszkańca, w perspektywie 20 m² na mieszkańca odnoszą się do powierzchni użytkowych mieszkań poniżej średnich wartości podanych w Standardzie mieszkaniowym przy zastosowaniu następującej struktury mieszkaniowej 0-5%, I-10%, II-25%, III-40%, IV-15%, V-5%, przy stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni mieszkaniowej brutto wynoszącym 71%.

Właściwa norma powierzchni mieszkaniowej brutto na jednego miesz. przy zastosowaniu średniej wartości standardu, przyjmując powyżej założoną strukturę mieszkaniową i stosunek powierzchni użytkowej do mieszkaniowej brutto wynosi obecnie 16,1 m² na mieszkańca i w perspektywie przy zmienionej strukturze mieszkań większym % mieszkań dużych 21,0 m² na mieszkańca.

Wskaźniki kubaturowe podane w Instrukcji 93 BM i w TNU wynoszące 57,5 m³ na mieszkańca obecnie i 73,5 m³ na mieszkańca w perspektywie odpowiadają przy poprzednio założonej strukturze mieszkaniowej i stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni mieszkaniowej brutto tylko pewnym wartościom standardu i pewnym ilościom kondygnacji budynków, i to wskaźnik obecny 57,5 m³ na mieszkańca odpowiada średniej wartości Standardu Mieszkaniowego tylko przy za budowie powyżej pięcie kondygnacyjnej gdzie kubatura piwnie tylko mniej niż w jednej piątej obciąża kubaturę poszczególniej kondygnacji, w zabudowie niższej wskaźnik ten poważnie powiększa się, a w zabudowie wyższej zmniejsza się nieznacznie.

Zależność norm powierzchni mieszkaniowej brutto i użytkowej na mieszkańca od wartości standardu powierzchni użytkowej mieszkań i normy kubatury również w tej zależności i dodatkowo w zależności od ilości kondygnacji podaje poniższa tabela:

Strefa	Gó -rna wartość standardu		Średnia wartość standardu		Dolna wartość standardu	
	obecnie	perspekt.	Obecnie	perspekt.	obecnie	perspek.
m ² powierzchni mieszkaniowej brutto na mieszkańca						
	17,6	23,4	16,1	21,8	21,0	14,5 19,3
m ² powierzchni użytkowej na mieszkańca						
	12,5	16,6	11,43	15,5	14,9	10,3 13,7
Strefa	m ³ kubatury na mieszkańca					
II	77,10	102,0	70,40	90,25	91,8	53,50 84,3
III	69,50	92,3	63,55	81,00	82,8	57,40 76,2
IV	66,50	87,5	60,25	76,40	78,5	54,40 72,2
V	63,50	44,30	58,10	73,60	75,7	52,40 69,60

Kubatury obliczane są przy założeniu wysokości kondygnacji 3,1 m z piwnic 2,55 m.

Z powyższego zestawienia wynika, że faktycznie zużyte powierzchnia mieszkaniowa brutto i kubatura na jednego mieszkańca w projektach architektonicznych opartych na średnich i górnych wartościach standardu są znacznie większe od założeń w Instrukcji 93 BM i TNU, z tym, że kubatura na mieszkańca jest jeszcze dodatkowo zależna od ilości kondygnacji budynku.

Przekroczenie kubatury w stosunku do założonego w Instrukcji 93 BM i TNU wskaźnika dochodzi w strefie II-iej przy górnej wartości standardu do 31%.

Instrukcja 93 BM podaje dodatkową ilość kubatury, która powinna przypadać na jeden m² powierzchni użytkowej norma ta wynosi 5,3 m³. Dla średniej wartości standardu przyjmując wszystkie poprzednie założenia odnośnie stosunku powierzchni użytkowej do mieszkaniowej brutto i wysokości kondygnacji i piwnic norma ta w zależności od ilości kondygnacji wynosi

- II - 6,16 m³
- III - 5,56 m³
- IV - 5,27 m³
- V - 5,08 m³

dla powierzchni mieszkaniowej brutto stanowi ona przy tych samych założeniach:

II	-	4,37 m ³
III	-	3,95 m ³
IV	-	3,74 m ³
V	-	3,61 m ³

Jak z powyższego wynika obecne wskaźniki zawarte w Instrukcji 93 HA i TNU nie odpowiadają średniej wartości standardu w zakresie norm powierzchniowych a w zakresie norm kubaturowych nie uwzględniają różnic wynikających z ilości kondygnacji. Należałoby więc dostosować wskaźniki powierzchniowe przy określonej średniej strukturze mieszkaniowej do średnich wartości standardu mieszkaniowego a wskaźniki kubaturowe oprzeć na określonej w powyższy sposób powierzchni i zróżnicować w zależności od strefy zabudowy.

Dla uniknięcia wahań w zależności od strefy zabudowy liczbę ludności, bloku, zespołu bloków należy liczyć na podstawie normy powierzchni mieszkaniowej brutto.

Wskaźniki kubaturowe powinny służyć jedynie do sporządzania bilansów kubaturowych w planach ogólnych i wtedy należy je zróżnicować w zależności od strefy zabudowy.

Dla potrzeb kosztorysowych w planach szczegółowych wielkość kubatury należałoby określać wychodząc z powierzchni mieszkaniowej brutto, mnożąc ją przez wskaźnik kubatury na jeden m² tej powierzchni.